

# 概述： 維修和翻修 工程的進程

切爾西，切爾西二期，艾  
利亞和富爾頓住宅區  
2019-2020

積極參與討論，保護和保留您所居的房屋。

# 目錄

1. 背景 —— 關於基建資金需求，工作組和解決擬案的概況
2. 關於居民參與和下一步行動
3. 總結建議方案
  - 基建資金
  - 居民權利
  - 居民參與

# 1 簡介

數十年來的補助資金短缺問題導致NYCHA的房屋嚴重失修。切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區的樓宇維修和住房單位的翻修工程估計需要3.66億美元資金。新冠病毒 (COVID-19) 疫情令維修工程的需求更加緊迫。

---

切爾西工作組是由居民代表，民選官員，第4社區委員會成員，NYCHA職員和平價住房和法律維權人士組成的合作團體。他們一直以來共同合作，制定一項既能籌集維修工程所需的資金，又能同時保障居民的權利，平價租金和生活品質的計劃。重要的是，此計劃避免拆除居民目前所居的任何住宅樓。

自2019年秋季以來，工作組開始收集居民們對其需要和首選項目的意見，並與他們合作，制定不同的方案實現三個目標：

1. 解決NYCHA切爾西住宅樓目前同將來的基建工程所需；
2. 保障現有公共房屋居民的權利，彌補現有不足，確保進一步保護居民在翻修工程進行之前，期間與之後的權利，及；
3. 在翻修工程進行期間及後期制定明確，統一和盡責的居民參與程序。

\*基建需求是指住宅樓維修和翻修工程所需資金

# 所需資金和籌資方法

為了掌握住宅樓維修和住房單位翻修工程所需的成本總額，工作組對切爾西，切爾西二期，艾利亞及富爾頓住宅區的2017年實體需求評估(PNA)報告進行了審查。PNA是指對大型維修工程所需費用統計的明細表。工作組審查了PNA所需的費用，並包括其它必要的維修成本，估計費用總額為3.66億美金。此筆資金包括了通貨膨脹所產生的貨幣價值變化和額外維修所需的費用，例如；每個住房單位的新廚房和浴室，新電梯，每棟住宅樓的保安和供暖系統的升級工程，改善室外和休閒場所，及其它設施。

預計所得聯邦政府資助的資金不會大幅增加，而州與市政府也無法獨自承擔維修和持續維護工程所需的所有費用。因此，切爾西工作組計劃採取了多種策略籌集維修工程所需資金，包括：租金補助示範計劃(RAD)，由NYCHA實施的PACT「永久合理租金之共同承諾」[1]計劃(簡稱PACT或PACT轉換計劃)，增建新的混合收入住房和商業空間，並獲得西切爾西平價住房基金所資助的資金。

## 居民權利+保障

工作組所提的建議方案將確保居民在所居住住宅區轉換至PACT之後得到與公共房屋居民同等或更多受法律和法規保障的權利。工作組提議修改方案確保居民：

- 所付租金維持不變，且不會因轉換計劃而支付新的非租金的費用；
- 享有更多，或至少相同的居住合法權利，並受到防止被迫遷或失去租金補助的保護；
- 享有更好，或至少類似的租賃繼承權，合適面積住房單位，住宅區申請條件規定或調遷的權利；
- 參與有關制定住宅區條例的實在的和有效的權利，並有機會對居民不同意的決策提出質疑。

## 居民參與

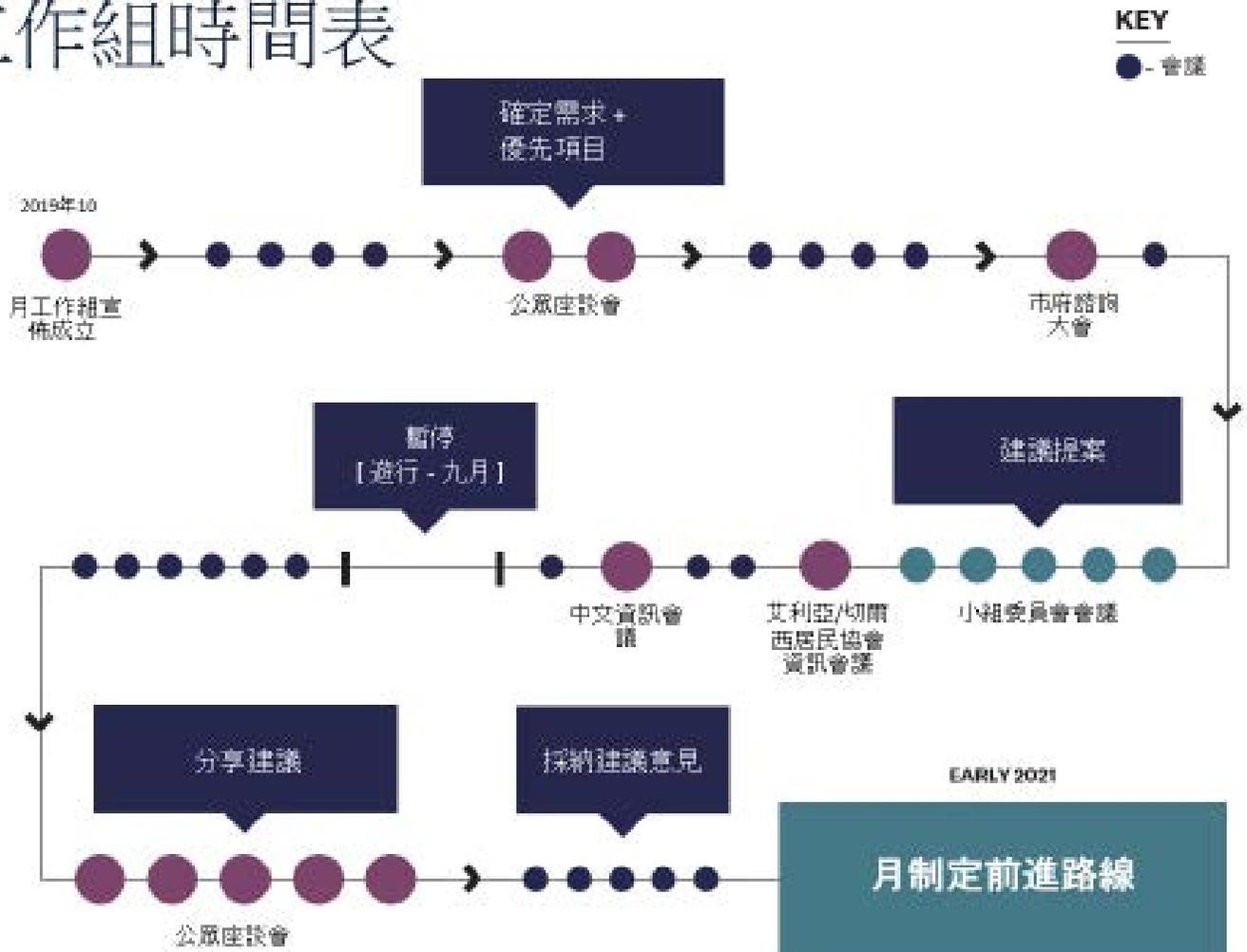
工作組確保居民處於計劃的核心，有實在意義地參與整個翻修工程，並隨時對翻修工程作出指導。居民的體驗和需求必須優先獲得考慮，NYCHA必須與居民協會和當地居民在進行規劃和翻修過程中，並在維修工程結束後與管理公司密切合作。

# 2

## 我們所收集到的意見和建議

除了受到新冠疫情的影響而被短暫擱置，工作組已於2019年秋季開始定期召開會議，制定其建議方案。切爾西住宅區的許多居民協會領袖和其他居民已出席了工作組舉辦的會議。徵集更多的居民意見至關重要，因此，工作組於2019年底召開了一系列居民諮詢會議，希望能更好地了解居民們的需求和社區未來建設的重要項目。許多居民還表達了他們的擔心和憂慮。這些反饋意見有助指導工作組展開討論和制定建議方案。

### 工作組時間表



積極參與討論，保護和保留您所居的房屋。

# 我們所聞的

2019年召開的公眾徵詢會議所收集的主題，幫助工作組進行研究和討論：

## 1. 租金長久平價性

長久維持租金不超過年總收入的百分之30是居民們最關心的問題。

## 2. 無清拆

保護所有現有民用住宅樓不被清拆是居民，特別是富爾頓住宅區居民關心的第二個問題。

## 3. 安全+保安

解決公共安全和保安是居民們確定的第三大重要項目。減少蟲鼠患滋生，改善廢品管理和其它安全措施對於切爾西和艾利亞住宅區居民來說特別重要。

2

兩場居民徵詢會議 -  
2019年11月20日和11  
月21日

228

共有 228人參加會議

135

其中135人是NYCHA居民

我們直接引用了居民們在會議上對翻修工程表達的希望和擔憂所說的話。

## 寄予希望

“NYCHA和居民之間增加信任和透明度。優先考慮NYCHA居民的住房問題。”

“爭取公平合理的資金來源保存我們的住宅區。”

“保持收入的百分之30為租金，翻修住房單位和區內設施，提供更好的生活品質。”

“平價，安全，潔淨的住宅樓。”

## 非常擔憂

“我害怕失去我的家並不得不返回收容所，因為NYCHA以外的房屋租金太高了我想與我的家人繼續居住在這個家。”

“因昂貴的租金被迫遷離這個繁華的社區。”

“我們或許會失去所居公寓而他們將要求我們搬到一個我們不想去的地區。”

“沒有解決方案，一切計劃將被取消。”

## 下一步行動：

切爾西工作組將於今年秋季召開另一輪居民諮詢會議。居民可通過會議了解工作組提出的建議方案，分享您的意見並與我們共同規劃您的家園和社區的未來。我們需要您的幫助！請參加即將舉辦的視訊會議。

4 若需了解更多信息，請發送電郵與我們聯繫，郵址：[FultonChelsea@hesterstreet.org](mailto:FultonChelsea@hesterstreet.org)

# 3 建議方案 // 總結

下列部份提供更多關於NYCHA 切爾西工作組計劃中所提出的建議方案的詳情。這些建議方案由三個小組委員會成員擬定並得到工作組全體成員的同意。這三組建議方案相互關聯並共同合作。這些建議響應切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區居民的需求和優先項目，並保護切爾西，艾利亞和富爾頓NYCHA 社區的長久平價性，平等性和發展可持續性。

切爾西工作組計劃中的建議方案可分為三個部份：

1. 基建資金
  2. 居民權利+保障
  3. 居民參與
- 

歸納了詳細建議方案和居民們反饋意見的總結報告將於2021年初向公眾公佈。

# 基建資金

翻修和維修所有住房單位和住宅樓，及更換新的供暖系統估計需要3.66億美元。預計聯邦，州和市政府所資助的資金遠低於所需的3.66億美元，基建資金小組(CFS)委員會已對各種籌資方案進行了評估，制定建議方案確保切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區房屋的翻修和維修工程及時獲得資助資金。

## 基建資金小組在整個發展過程中的目標：

- 滿足切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區目前迫切的基建維修需要，但無需拆除任何居民住宅樓；
- 確保NYCHA居民在其住宅區的翻修工程和社區的持續發展過程中繼續發揮核心作用。
- 評審和分析所有籌集基建資金的方案；並
- 向NYCHA居民和工作組成員徵集大量的反饋意見

工作組所提出的建議方案響應切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區居民的需求和切爾西社區周邊所出現的狀況。通過結合PACT轉換[2]計劃，民用和商用建設發展項目，和西切爾西平價住房基金[3]所得的資金，工作組的計劃包括：

- 全面資助現有住宅樓的估計需要3.66億美元的大型維修工程，包括翻修廚房和浴室，更換新的電梯，新的供暖系統和其它維修項目；
- 確保改善保安系統，室外綠地，社區空間，停車場和垃圾收集設施；
- 住宅樓高度和設計方案要融合切爾西社區的現有環境和觀景；
- 通過保護和擴大平價房屋資源和創造當地就業機會，促進社區權益；
- 保障居民權利和生活品質；
- 通過讓居民在整個設計，建造和其它項目的發展過稱中擔當持續的，制定決策的重要角色，確保居民在決定其所居住宅區和社區未來發展中發揮核心作用。

### 工作組的建議方案包括：

- 要求賦予參加PACT計劃的居民應有的權利和參與；
- 現有切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區住房單位的翻修工程的基建規模；
- 甄選和組建發展團隊，包括非牟利合作夥伴；
- 建立居民協會和發展團隊之間的工作合作關係；並
- 制定新建住房單位租賃的收入要求

## 居民權利+保障

居民權利和保障小組委員會努力確保當前和未來的居民在住宅區完成PACT轉換後擁有穩固的權利。居民權利保護小組成員對租賃契約和合同文件進行了仔細地審閱，研究了居民的想法和意見，並就NYCHA如何更好地保護和增強居民的權利制定了建議方案。

工作組對下列領域提出建議方案的概述：

- 為所有通過PACT計劃轉換的住房單位爭取**實施以合同租金為標準的租金上限規定**，防止高收入居民支付高於市場價格的租金並降低被迫遷和遷移的風險。美國聯邦房屋及城市發展局 (HUD)將必須批准租金上限條例。
- **修定租賃契約，確保居民在應對迫遷令和保留其房租補助時擁有相同的或更多的權利**，特別是當終止租約的行動是基於個別家庭成員的行為時，並保護居民免受迫遷個案的困擾。
- **確保居民不會因PACT的轉換繳付額外的費用**，包括因使用空調機或洗衣機等電器，飼養寵物，停車費或居民對住房單位造成的損壞而產生的滯納金或更高的費用。
- **轉換工作進行期間和之後，讓居民參與制定住房條例**，要求PACT計劃委派的物業經理遵循NYCHA當前的住房條例規定，並確保居民在NYCHA做出最終審批前有機會對任何提議的修改方案提出意見和建議。
- **限制額外的信用和背景調查**，包括禁止PACT物業經理對新住戶進行除NYCHA已完成的任何額外的“租客合適資格”的篩查。現居住戶無需接受任何篩查或調查。
- **要求居民有實在意義的參與以下事務**：未來的擬議租契修訂工作，安全和保安，水電費，長者住宅樓設計規範，寵物，住房單位的裝修和家電使用，及吸煙條例，確保居民有機會在NYCHA對這些領域的任何改變公佈最終審批結果前參與決策。

- 確保在PACT轉換工作完成後，艾利亞-切爾西和富爾頓居民協會(RA)得到由NYCHA居民參與行動 (TPA)計劃提供的全部經費，而且PACT發展商不會保留任何部份的經費。

## 居民參與

居民參與小組委員會注重建立一個強大的包容的和有意義的流程，讓居民參與規劃和指導切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區的翻修工程。

指導原則應幫助制定RFP (招標書[4])程序。 NYCHA和市政府應與艾利亞-切爾西和富爾頓居民協會(RAs)共同合作進行下列工作：對翻修工程的建議納入RFP，審查建議書，選擇一個負責處理切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區的維修項目和日常管理工作的PACT項目團隊 (發展商，物業管理公司，總承辦商，和社會服務機構)。 此RFP預計於2021年由NYCHA公佈。 被選中的PACT項目團隊應滿足居民的需求，並加快處理由工作組制定並由居民協會同意的優先和建議的項目。

### 參與指導原則

- 居民協會應積極協助並指導NYCHA對切爾西，切爾西二期，艾利亞和富爾頓住宅區進行的全面翻修工程。
- 居民協會應邀請主要利益方出席進度更新資訊會議，參與並分享他們的專業知識。
- 居民協會和NYCHA應與中立的第三方機構合作，共同制定發展前期的居民徵詢程序，確定居民所需的，首選的和可協商的項目。
- 確保在整個項目發展過程中和後期，居民收到充分的，清晰的(使用其所選的語言)和完整的信息。

居民參與小組委員會提出詳細的建議方案，確保居民的參與促進翻修工程的成功。

這些建議方案被劃分成以下類別並涉及相關問題：

#### 1. 制定招標書 (RFP) - 確定項目需求

- 幫助居民協會接受關於招標書制定過程的培訓
- 提議要求包括具有實際股權的非牟利發展合作夥伴
- 仔細查看物業管理的記錄
- 採用多種推廣策略
- 維持現有的當地合作夥伴關係
- 注重NYCHA居民的工作培訓和就業機會

#### 2. 評估和篩選發展團隊

- 讓居民協會參與篩選
- 致力選擇最能勝任解決居民首選項目的發展團隊的招標書

#### 3. 工程前期

- 確保居民對任何安全和保安措施，住房條例，寵物政策提出建議和意見

#### 4. 設計

- 確保所採用的設計和美化方案融合現有觀景
- 展示住房單位模型和樣本材料，收集居民反饋意見

#### 5. 建筑工程

- 提供關於暫時遷移的清晰信息
- 制定建築安全和保安計劃，避免對居民的生活品質造成負面影響

#### 6. 接管及後期工作

- 與居民協會，管理公司和NYCHA建立持續的合作關係
- 致力提供清晰的信息和程序，確保物業管理的品質和效率

## KEY TERMS

**[1]**什麼是PACT？ 通過PACT計劃， 您所居住區將參加租金補助示範計劃(RAD)並轉換至由聯邦資助的更穩定的第8章房屋租金補助計劃。轉換工作讓NYCHA啟動資金完成您所居住區的全面翻修工程， 同時確保您所居房屋租金維持永久平價性及居民享有公共房屋居民同等的基本權利。比較聯邦單獨實施的RAD計劃， NYCHA實施的PACT計劃向居民提供更多的保護。

**[2]** PACT「永久合理租金之共同承諾」計劃為NYCHA住宅區提供全面的翻修。除了RAD計劃， PACT還利用美國住房法中的其它條款將其公共房屋所領取的第9章資助資金轉換至第8章資助資金， 允許私營資金支付維修和翻修工程所需的費用並提供更穩定的聯邦補助資金來源。NYCHA仍然是住宅樓的業主， 私營發展商負責維修和持續的維護工程， 而住房單位租金仍保持低於居民年度收入的百分之30的平價水平。比較聯邦單獨實施的RAD計劃， NYCHA實施的PACT計劃向居民提供更多的保護。

**[3]** 西切爾西平價住房基金資金來自出售高線公園(High Line)上空的空間使用權所得， 並可用於資助第4行政社區的平價房屋。目前， 資金金額為\$0， 但可在將來的時期增加。

**[4]** 招標書 (RFP) 是一種公開招標形式， 提供有關項目的詳細內容， 包括工程規模， 條件和時程表。在這種情況下， 參與招標者是有興趣承接發展項目的團隊。他們在投標書中詳細說明有關項目的方案， 團隊成員， 相關的承接經驗， 及其對成本的估算。



切爾西工作組將於今年秋季召開另一輪居民諮詢會議。居民可通過會議了解工作組提出的建議方案，分享您的意見並與我們共同規劃您的家園和社區的未來。我們需要您的幫助！請參加即將舉辦的視訊會議。

---

若需了解更多信息，請發送電郵與我們聯繫，郵址：  
[FultonChelsea@hesterstreet.org](mailto:FultonChelsea@hesterstreet.org)